TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 121/2024/DS-PT
Ngày 02-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 466/2023/TLPT-DS ngày 14/11/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4546/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Hồng T, sinh năm 1980

Nơi cư trú: Số nhà F, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Đỗ Hiệp P, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Chị Lê Thị N, sinh năm 1984

Nơi cư trú: Số nhà G, ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967

Cùng nơi cư trú: Số nhà D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962

Nơi cư trú: Số nhà A, Khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Anh Nguyễn Đức P1, sinh năm 1983

3.4. Chị Nguyễn Thị Si P2, sinh năm 1992

Cùng nơi cư trú: Số nhà D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Nguyễn Thị B (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B:

3.5.1. Ông Tống Văn Đ, sinh năm 1964

3.5.2. Anh Tống Minh Q, sinh năm 1991

3.5.3. Anh Tống Minh T2, sinh năm 1995

3.5.4. Anh Tống Đại D, sinh năm 1999

Cùng nơi cư trú: Số nhà C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà F S, Đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T3 - Chức vụ Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bá Đ1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967

3.8. Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1991

Cùng nơi cư trú: Số nhà D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Ông Nguyễn Tấn T4, sinh năm 1956

Nơi cư trú: Số nhà E, Tổ C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.10. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1958

Nơi cư trú: Số nhà C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người làm chứng (do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 mời): Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1994

Nơi cư trú: Ấp G, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Trần Thị Hồng T trình bày:

Ngày 19/9/2017, chị nhận chuyển nhượng của chị Lê Thị N phần đất có diện tích 226,1m^2 thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất với giá 370.000.000 đồng. Các bên thống nhất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đo đạc lại. Khi ký hợp đồng, chị có hỏi về việc những người đang ở trong căn nhà trên đất, chị N khẳng định căn nhà trên đất là của chị N. Do giá trị căn nhà không đáng kể và chưa có chủ quyền nhà nên trong hợp đồng không ghi căn nhà. Chị N xác định nhà do chị N cho bà Nguyễn Thị T1 thuê và cam kết khi nào chị nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị N sẽ chịu trách nhiệm lấy lại nhà và giao tài sản cho chị. Chị đã giao đủ tiền cho chị N nên ngày 27/10/2017 chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị yêu cầu chị N giao tài sản nhưng chị N không thực hiện. Chị tự mình đến phần đất để yêu cầu những người đang ở trên đất giao tài sản thì bị những người này ngăn cản, không cho chị thực hiện quyền quản lý, sử dụng hợp pháp.

Do đó, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị N với bà T1 đối với căn nhà xây dựng trên thửa đất 11, tờ bản đồ 51; đồng thời yêu cầu các thành viên trong hộ gia đình bà T1 giao cho chị căn nhà cùng phần đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51, chị đồng ý cho thời gian lưu cư 06 tháng.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, chị được biết trước đây ông S và bà T1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B phần đất có kí hiệu 11d diện tích 12,6m^2 nên chị đồng ý giao phần đất này cho bà B.

Chị tự nguyện chịu chi phí thu thập chứng cứ và thống nhất kết quả đo đạc, định giá tài sản cũng như quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn chị Lê Thị N trình bày:

Ngày 07/01/2016, chị với bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 11, tờ bản đồ 51, tọa lạc xã P, thành phố B với tổng giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 370.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, chị đưa trước số tiền 150.000.000 đồng. Ngày nhận sổ, chị đưa đủ số tiền 220.000.000 đồng còn lại. Ngày 15/12/2016, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/12/2016, chị đến gặp bà T1 để giao đủ số tiền chuyển nhượng nhà và đất 220.000.000 đồng. Bà T1 đã nhận đủ tiền và ký tên vào giấy biên nhận tiền ngày 16/12/2016. Sau đó, bà T1 xin thuê lại căn nhà để ở trong thời hạn 09 tháng. Chị đồng ý cho thuê nhà và các bên ký hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê nhà từ ngày 16/12/2016 đến 16/9/2017.

Ngày 16/01/2017, chị đến lấy tiền thuê nhà thì bà T1 nói đang khó khăn, xin hết thời hạn thuê sẽ trả 01 lần, chị thông cảm nên đồng ý. Khi thời hạn thuê nhà còn 01 tháng, chị đến gặp bà T1 thì bà T1 hứa đến ngày hết hạn hợp đồng thuê, cụ thể là ngày 16/9/2017 gia đình bà T1 sẽ dọn đồ đạc, giao nhà cho chị.

Ngày 19/9/2017, chị chuyển nhượng thửa 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất cho chị Trần Thị Hồng T với giá 370.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị T có đi xác minh, có gặp bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn

Văn S và xác định đất này thuộc sở hữu của chị, không ai tranh chấp.

Đối với anh Nguyễn Văn H1, chị xác định không phải là chồng chị (có xác nhận tình trạng hôn nhân xác định chị độc thân) đồng thời, anh H1, anh L1 không có liên quan đến việc chuyển nhượng giữa chị với bà T1, ông S. Chị không có nhận số tiền 59.000.000 đồng tiền lãi như bà T1 và ông S trình bày. Việc bà T1 và ông S cho rằng không chuyển nhượng nhà và đất là không phù hợp. Bởi lẽ, nếu bà T1 và ông S không chuyển nhượng thì chị không thể nào sang tên được. Hơn nữa, nếu bà T1 và ông S không chuyển nhượng nhà đất thì sẽ không ký tên nhận số tiền 370.000.000 đồng và cũng không phải lập hợp đồng thuê lại căn nhà. Do đó, chị yêu cầu hộ gia đình bà T1 và ông S di dời tài sản giao trả nhà đất cho chị T1.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn S và người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông S trình bày:

Ngày 07/11/2016, bà T1 và ông S có vay của chị Lê Thị N số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 05%/tháng nhưng không làm giấy tờ. Khi vay tiền, bà T1 và ông S thế chấp cho chị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51. Sau đó, chị N kêu bà T1 và ông S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do cần tiền và thiếu am hiểu pháp luật nên bà T1 và ông S đã ký tên mà không đọc lại nội dung. Sau khi nhận 150.000.000 đồng tiền vay, bà T1 và ông S có đóng lãi cho chị N 52.000.000 đồng và đóng cho chồng chị N là anh H1 7.000.000 đồng. Sau đó, do lãi suất quá cao nên bà T1 và ông S không có khả năng đóng lãi.

Khi hợp đồng vay đang được thực hiện, bà T1 và ông S phát hiện chị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51. Bà T1 thừa nhận có ký tên vào biên nhận số tiền 370.000.000 đồng và có lập hợp đồng thuê nhà với chị N. Tuy nhiên, bà T1 và ông S khẳng định chỉ vay tiền của chị N, không có việc chuyển nhượng thửa 11, tờ bản đồ 51 cho chị N. Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N chỉ nhằm mục đích thế chấp, bảo đảm cho việc vay tiền, không phải là chuyển nhượng bởi vì bà T1 và ông S đóng tiền lãi cho chị N tổng số tiền 59.000.000 đồng. Chị N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Trần Thị Hồng T không có sự đồng ý của bà T và ông S. Việc chị N tự ý sang tên và chuyển nhượng cho chị T là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của bà T và ông S.

Do đó, bà T và ông S yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn S với chị Lê Thị N lập ngày 07/11/2016.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Lê Thị N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị N với chị Trần Thị Hồng T lập ngày 19/9/2017.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Trần Thị Hồng T.

Bà T và ông S đồng ý trả cho chị N số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi

từ ngày 07/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 10%/năm nhưng yêu cầu trừ ra 59.000.000 đồng tiền lãi đã đóng.

Bà T và ông S thừa nhận có chuyển nhượng cho bà B phần đất qua đo đạc có kí hiệu 11d, diện tích 12,6m^2 với giá 22.000.000 đồng để xây nhà vệ sinh, nhà tắm và hồ nước. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Việc giao đất và nhận tiền cũng không lập biên bản vì là chị em nên tin tưởng nhau. Bà T và ông S đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo yêu cầu của bà B.

Ông thống nhất kết quả đo đạc, định giá tài sản cũng như quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án.

Theo đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà là chị ruột ông Nguyễn Văn S và là chủ sử dụng thửa 09, tờ bản đồ 51. Đất của bà giáp ranh thửa 11, tờ bản đồ 51 của ông S. Năm 2014, bà nhận chuyển nhượng của ông S và bà T phần đất qua đo đạc có kí hiệu 11d diện tích 12,6m^2 với giá 22.000.000 đồng để xây nhà vệ sinh, nhà tắm và hồ nước. Khi nhận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Việc giao đất và nhận tiền cũng không lập biên bản vì là chị em nên tin tưởng nhau. Do đó, bà yêu cầu ông S và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có kí hiệu 11d, diện tích 12,6m^2 cho bà.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn Đ trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị B (chết ngày 22/11/2021). Cha mẹ bà B chết trước bà B. Ông và bà B có 03 người con là anh Tống Minh Q, anh Tống Minh T2 và anh Tống Đại D. Ông đề nghị tiếp tục thực hiện theo yêu cầu độc lập của bà B.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Minh Q, anh Tống Minh T2, anh Tống Đại D trình bày:

Các anh là con của ông Tống Văn Đ và bà Nguyễn Thị B. Bà B chết ngày 22/11/2021. Cha mẹ bà B chết trước bà B. Khi còn sống, bà B có yêu cầu độc lập buộc ông S và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất kí hiệu 11d diện tích 12,6m^2 cho bà. Do đó, các anh đề nghị tiếp tục thực hiện theo yêu cầu độc lập của bà B.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Ngày 26/4/2013, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51 diện tích 226,1m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã P, thành phố B. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thu C.

Ngày 07/11/2016, ông S và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị N thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51 diện tích 226,1m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã P, thành phố B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất được công chứng cùng ngày tại Văn phòng C1. Ngày 15/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị N đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 19/9/2017, chị Lê Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Hồng T đối với thửa 11 tờ bản đồ 51 diện tích 226,1m^2 loại đất ở tại nông thôn tọa lạc xã P, thành phố B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng cùng ngày tại Văn phòng C2. Ngày 27/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Hồng T đối với thửa đất nêu trên.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Hồng T đối với thửa 11 tờ bản đồ 51 diện tích 226,1m^2 loại đất ở tại nông thôn tọa lạc xã P, thành phố B là phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở xem xét, giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đất cấp cho chị Trần Thị Hồng T của bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D1 trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T1. Từ nhỏ chị sống chung với cha mẹ. Năm 2017, chị lập gia đình với anh Trần Thanh V. Sau khi cưới nhau, vợ chồng chị tiếp tục sống cùng cha mẹ nhưng anh V không nhập hộ khẩu vào sổ hộ khẩu của cha mẹ. Chị không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ kiện này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 03, tờ bản đồ 51. Đất của ông giáp ranh với thửa 11, tờ bản đồ 51. Ông đã nhận được họa đồ hiện trạng đất tranh chấp, hiện tại ông đang sử dụng phần đất có kí hiệu 11c, diện tích 12,4m^2 để làm lối đi. Ông không yêu cầu mở lối đi trong vụ án này và yêu cầu xét xử vắng mặt mình.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T4 trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ 51. Phần đất của ông giáp ranh với thửa 11, tờ bản đồ 51. Khi tiến hành đo đạc, ông có chứng kiến và chỉ ranh đúng hiện trạng các bên sử dụng. Ông đã nhận họa đồ hiện trạng đất tranh chấp. Ông không có yêu cầu trong vụ kiện này do các bên đã sử dụng ổn định cách nay trên 30 năm. Khi có nhu cầu, ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ 51. Đất của ông giáp ranh với thửa 11, tờ bản đồ 51. Ông đã nhận họa đồ hiện trạng đất tranh chấp, giữa đất của ông với đất của bà Nguyễn Thị T1 có hàng rào. Tuy hàng rào không kiên cố nhưng được làm đúng ranh đất giữa các bên nên ông không yêu cầu trong vụ kiện này và yêu cầu xét xử vắng mặt mình.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án

ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã áp dụng các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Hồng T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T1. Cụ thể tuyên:

[1] Hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Lê Thị N với bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Đức P1, chị Nguyễn Thị Si P2 và chị Nguyễn Thị D1 giao căn nhà và phần đất thửa 11, tờ bản đồ 51 cho chị Trần Thị Hồng T. Ghi nhận việc chị Trần Thị Hồng T cho thời gian lưu cư 06 tháng.

[2] Ghi nhận việc chị Trần Thị Hồng T đồng ý tách thửa 11d tờ bản đồ 51 nhập vào thửa 09 tờ bản đồ 51 của bà Nguyễn Thị B. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 11d tờ bản đồ 51 sang thửa 09 tờ bản đồ 51.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/102023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông L trình bày: Giao dịch giữa ông S, bà T1 với chị N có bản chất là vay tiền có thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi được hợp thức hóa bằng hợp đồng thuê nhà. Điều này thể hiện: Về nhận thức pháp luật, ông S và bà T1 không biết đọc, biết viết, chỉ viết được tên của mình nên họ bị hạn chế trong việc giao kết hợp đồng, văn bản công chứng ghi các bên giao kết đã đọc lại nội dung hợp đồng là không đúng thực tế. Về giá trị thửa đất, phần đất tranh chấp có giá trị cao hơn rất nhiều so với giá được ghi trong hợp đồng. Đối với biên nhận tiền, đây là hợp đồng đánh máy sẵn, không có người làm chứng, chỉ có bà T1 ký tên và lăn tay, ông S không biết, không có ký tên. Về việc giao nhận tiền, thực tế bà T1 chỉ có nhận số tiền vay 150.000.000 đồng, không có nhận số tiền 220.000.000 đồng theo biên nhận. Đối với số tiền vay, bà N có nhận tiền lãi của ông S, bà T1, trong quá trình tố tụng, vợ chồng ông S nhiều lần yêu cầu đối chất nhưng chị N cố tình né tránh. Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có căn nhà của ông S, bà T1 với giá trị khoảng 62.000.000 đồng. Tuy nhiên, các hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến căn nhà. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S, bà T1, tuyên vô hiệu đối với

các hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông S và bà T1 trả lại 150.000.000 đồng tiền vay.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo, anh P trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T1 với chị N và giữa chị N với chị T1 đều được các bên thừa nhận có ký tên, lăn tay và có công chứng nên có hiệu lực. Chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng đã hoàn thành. Trong khi đó, ông S, bà T1 cho rằng chị N cho vay nhưng không có chứng cứ chứng minh nên yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chị Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H, ông Trần Bá Đ1, ông Nguyễn Tấn T4 và ông Nguyễn Văn R có yêu cầu xét xử vắng mặt; chị Nguyễn Thị Si P2, anh Tống Minh T2, anh Tống Đại D được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, không có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B chết, cấp sơ thẩm đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà B tham gia tố tụng là có căn cứ. Tuy nhiên, những người này chỉ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B, không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hơn nữa, cấp sơ thẩm không ghi nhận bà B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phần đầu của bản án nhưng lại chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B tại phần quyết định là thiếu sót. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại, theo đó bà B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do bà B chết nên xác định ông Đ, anh Q, anh T2, anh D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 226,1m^2 thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất, tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Hồng T, tuy nhiên gia đình ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 là người đang quản lý, sử dụng nhà đất.

Nguyên đơn chị T1 cho rằng chị nhận chuyển nhượng hợp pháp đối với nhà đất nêu trên nên yêu cầu bị đơn chị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nhà đất cho chị. Bị đơn chị N thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T1. Trong khi đó, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà T1 cho rằng không có chuyển nhượng nhà đất cho chị N, ông bà chỉ có vay của chị N số tiền 150.000.000 đồng, việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng là vì không hiểu biết pháp luật. Do đó, ông bà không đồng ý giao nhà đất đang tranh chấp, đồng thời có yêu cầu độc lập hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T1 với chị Lê Thị N đối với thửa 11, tờ bản đồ 51:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T1 với chị N đối với thửa đất 11, tờ bản đồ số 51 được ký kết ngày 07/01/2016. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C1 nên đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung, các bên đương sự trình bày không thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 11, tờ bản đồ số 51, cụ thể:

Ông S và bà T1 cho rằng ông bà không có chuyển nhượng đất cho chị N, ông bà chỉ có thế chấp cho chị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 150.000.000 đồng, ông bà đã đóng tiền lãi cho chị N 52.000.000 đồng và đóng cho chồng chị N là anh H1 7.000.000 đồng. Tuy nhiên, lời trình bày này không được chị N thừa nhận, ông S và bà T1 không cung cấp được tài liệu chứng minh cho việc có vay tiền. Đối với các giấy tập viết số tiền mà ông S, bà T1 có đóng lãi cho chị N cũng không được chị N thừa nhận, ông bà cũng không có yêu cầu giám định chữ viết nên không có căn cứ xem xét. Mặt khác, chị N cung cấp chứng cứ xác định chồng chị là anh Lê Quang H2 nhưng đã ly hôn năm 2011 và Ủy ban nhân dân xã C, huyện G cũng xác nhận chị N độc thân. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông S và bà T1 cho rằng ông bà có vay tiền và đóng tiền lãi cho chị N.

Trong khi đó, chị N khẳng định chị nhận chuyển nhượng thửa 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất với giá 370.000.000 đồng, chứng cứ chứng minh là biên nhận tiền ngày 16/12/2016, nội dung biên nhận thể hiện các bên thỏa thuận ngày lập hợp đồng chị N đưa trước số tiền 150.000.000 đồng, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Về đối tượng của

hợp đồng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2016 không đề cập đến căn nhà trên đất nhưng thực tế các bên đã có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà. Điều này được chứng minh thông qua việc ngày 15/12/2016 chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 16/12/2016 chị N giao số tiền còn lại là 220.000.000 đồng và cũng trong ngày 16/12/2016 bà T1 đã lập hợp đồng thuê lại căn nhà này của chị N.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định ông S và bà T1 đã chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất cho chị N.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị N với chị Trần Thị Hồng T đối với thửa đất 11, tờ bản đồ 51:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 19/9/2017, chị N với chị T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất với giá 370.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Chị T đã giao tiền cho chị N và ngày 27/10/2017 chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất. Quá trình giải quyết vụ án, chị N thừa nhận đã chuyển nhượng cho chị T thửa đất 11, tờ bản đồ 51, tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cùng căn nhà trên đất, đồng thời cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ chị T. Do đó, có cơ sở xác định chị N đã chuyển nhượng thửa đất 11, tờ bản đồ 51 cùng căn nhà trên đất cho chị T.

[2.4] Đối với yêu cầu của chị Trần Thị Hồng T về việc hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị N với bà T:

Theo hợp đồng thuê nhà giữa chị N với bà T thì thời hạn thuê nhà đã chấm dứt, chị N cũng đã chuyển nhượng tài sản cho chị T nên cần hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị N với bà T để giao tài sản cho chị T là phù hợp.

Như vậy, có căn cứ xác định giữa chị N với ông S, bà T và giữa chị N với chị T tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, người nhận chuyển nhượng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của chị T là có căn cứ, yêu cầu độc lập của ông S, bà T là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với các nội dung khác của bản án do không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Tại phần nhận định cấp sơ thẩm ghi nhận *"Do yêu cầu độc lập của mình không được chấp nhận nên ông S và bà T1 mỗi người có*

nghĩa vụ chịu án phí số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai số: 0017170 và 0017171 ngày 18/5/2018”, sau đó cấp sơ thẩm trừ số tiền này vào tổng số tiền mà ông S, bà T1 phải chịu là 900.000 đồng và buộc ông bà mỗi người phải chịu 600.000 đồng. Tuy nhiên, tại phần quyết định cấp sơ thẩm chỉ tuyên ông S, bà T1 mỗi người phải chịu 600.000 đồng án phí mà không đề cấp đến việc khấu trừ các biên lai tạm ứng là thiếu sót trong việc xử lý các biên lai tạm ứng án phí. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại nội dung này cho phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Hồng T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T1. Cụ thể tuyên:

[1] Hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Lê Thị N với bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Đức P1, chị Nguyễn Thị Si P2 và chị Nguyễn Thị D1 giao căn nhà và phần đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ 51, tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho chị Trần Thị Hồng T. Ghi nhận việc chị Trần Thị Hồng T cho thời gian lưu cư 06 tháng.

[2] Ghi nhận việc chị Trần Thị Hồng T đồng ý tách phần đất có kí hiệu 11d, tờ bản đồ 51 nhập vào phần đất thuộc thửa 09, tờ bản đồ 51 của bà Nguyễn Thị B. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có kí hiệu 11d, tờ bản đồ 51 sang thửa 09, tờ bản đồ 51 khi các đương sự có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị Hồng T tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người có nghĩa vụ chịu án phí số tiền 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng tuy nhiên được khấu trừ vào số tiền mà mỗi người đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017170 và 0017171 cùng ngày 18/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người còn phải nộp 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

Buộc chị Lê Thị N có nghĩa vụ chịu án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho chị Trần Thị Hồng T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0015540 ngày 02/4/2018 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0007227 ngày 18/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B là ông Tống Văn Đ, anh Tống Minh Q, anh Tống Minh T2 và anh Tống Đại D số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0005344 ngày 26/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007292 và 0007293 cùng ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Minh Đạt